



Neutral Citation No. - 2026:AHC:53579

इलाहाबाद उच्च न्यायालय

प्रथम अपील संख्या - 246/2026

मनु विग

.....अपीलार्थी

बनाम

अमनप्रीत सिंह एवं 2 अन्य

.....प्रत्यर्थी

अपीलार्थी के अधिवक्ता: अनुभव सिन्हा

प्रत्यर्थी के अधिवक्ता:

न्यायालय संख्या - 38

माननीय संदीप जैन, न्यायमूर्ति

- वर्तमान अपील वादी द्वारा सिविल जज (एस.डी.), गौतम बुद्ध नगर द्वारा सिविल वाद संख्या 2161/2024 (मनु विग बनाम अमनप्रीत सिंह एवं अन्य) में पारित आक्षेपित निर्णय और डिक्री दिनांक 21.01.2026 के विरुद्ध धारा 96 सी.पी.सी. के तहत दायर की गई है, जिसके माध्यम से अनिवार्य और स्थायी निषेधाज्ञा के राहत के लिए वाद को खारिज कर दिया गया है।
- तथ्यात्मक ढांचा यह है कि वादी-अपीलार्थी ने प्रतिवादी-प्रत्यर्थियों के विरुद्ध मूल वाद संख्या 2161/2024 इन कथनों के साथ दायर किया कि प्रतिवादी संख्या 1, अमनप्रीत सिंह, फ्लैट संख्या 2604, टावर संख्या 5, क्षेत्रफल 1700 वर्ग फुट, जो आम्पाली क्रिस्टल होम्स, प्लॉट संख्या GH-01/A, सेक्टर-76, नोएडा, जिला गौतम बुद्ध नगर में स्थित है, का स्वामी और कब्जेधारी है, जिसे प्रतिवादी संख्या 3, मेसर्स आम्पाली सिलिकॉन सिटी प्राइवेट लिमिटेड द्वारा प्रतिवादी संख्या 1 को आवंटित किया गया था, जो एक आवासीय संपत्ति है।
- यह आगे कहा गया कि प्रतिवादी संख्या 2, श्रीमती निधि सिंघल, प्रतिवादी संख्या 1 की पावर ऑफ अटॉर्नी धारक है जो उसकी ओर से संपत्ति बेचने और मुकदमेबाजी लड़ने के लिए अधिकृत थी। यह भी कहा गया कि वादी और प्रतिवादी संख्या 1 एवं 2 के बीच 27.02.2024 को विक्रय अनुबंध निष्पादित किया गया था, जिसके द्वारा यह सहमति बनी थी कि विवादित संपत्ति को 99.45 लाख रुपये के प्रतिफल में बेचा जाएगा। इस राशि में से 10.50 लाख रुपये अनुबंध के निष्पादन के समय बयाना राशि के रूप में दिए गए थे। तत्पश्चात, नकद रूप में 02.03.2024 को 9.50 लाख रुपये, 30.03.2024 को 8.50 लाख रुपये और 13.04.2024 को 1.50 लाख रुपये का भुगतान किया गया। इस प्रकार, वादी द्वारा विवादित संपत्ति के आंशिक प्रतिफल के रूप में प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को कुल 30 लाख रुपये की राशि का भुगतान किया गया था।
- यह आगे कहा गया कि वादी दिनांक 27.02.2024 के अनुबंध की शर्तों को पूरा करने के लिए हमेशा तैयार और इच्छुक था। यह भी कहा गया कि नोएडा और प्रतिवादी संख्या 3 की अनुमति के बिना, विवादित संपत्ति को प्रतिवादी संख्या 1 और 2 द्वारा हस्तांतरित नहीं किया जा सकता

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



था। अनुबंध के अनुसार, प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को वादी के पक्ष में संपत्ति के हस्तांतरण के लिए सभी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करनी थीं और उसके बाद, शेष विक्रय प्रतिफल प्राप्त होने पर सात महीने की अवधि के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित करना था। हालाँकि, वे ऐसी अनुमति प्राप्त करने में विफल रहे।

5. यह भी कहा गया कि प्रतिवादी संख्या 3 के विरुद्ध एनसीएलटी (NCLT) के समक्ष कार्यवाही शुरू की गई थी, और विवादित संपत्ति के संबंध में एक न्यायालय रिसीवर नियुक्त किया गया था, इसलिए प्रतिवादी संख्या 3 को न्यायालय रिसीवर के माध्यम से पक्षकार बनाया गया है। चूंकि प्रतिवादी संख्या 1 और 2 आवश्यक अनुमति प्राप्त करने और विवादित संपत्ति का विक्रय विलेख निष्पादित करने में विफल रहे, इसलिए वादी ने निम्नलिखित राहतों की मांग करते हुए वाद दायर किया:

(i) अनिवार्य निषेधाज्ञा की डिक्री द्वारा, प्रतिवादियों को वादी के पक्ष में विवादित संपत्ति के हस्तांतरण के लिए सभी आवश्यक अनुमतियाँ प्राप्त करने और उसके बाद वादी को सूचित करने का निर्देश दिया जाए, ताकि अनुबंध का अनुपालन किया जा सके।

(ii) स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री द्वारा, प्रतिवादियों को विवादित संपत्ति को किसी तीसरे पक्ष के पक्ष में हस्तांतरित करने या अलग करने से और विवादित संपत्ति में वादी के अधिकारों में हस्तक्षेप करने से रोका जाए।

6. विचारण न्यायालय ने 11.04.2025 को प्रतिवादियों पर तामीला पर्याप्त माना। इसके बाद, प्रतिवादी उपस्थित होने में विफल रहे, और आदेश दिनांक 25.04.2025 द्वारा, उनके विरुद्ध वाद एकपक्षीय रूप से आगे बढ़ाया गया।
7. मौखिक साक्ष्य में, वादी मनु विग ने स्वयं को पीडब्ल्यू-1 के रूप में परीक्षित किया और दिनांक 27.02.2024 के मूल अनुबंध सहित दस्तावेजी साक्ष्य प्रस्तुत किए।
8. विचारण न्यायालय ने मौखिक और दस्तावेजी साक्ष्यों पर विचार करने के बाद यह निष्कर्ष निकाला कि दिनांक 27.02.2024 का विक्रय अनुबंध एक अपंजीकृत दस्तावेज था और इसलिए, साक्ष्य में अग्रहण था, जिसके आधार पर वादी को कोई राहत नहीं दी जा सकती। इसी तर्क पर वादी का वाद खारिज कर दिया गया, जिससे व्यथित होकर वादी ने वर्तमान अपील दायर की है।
9. वादी अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता ने तर्क दिया कि यदि विक्रय अनुबंध अपंजीकृत था, तब भी वादी प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को भुगतान की गई 30 लाख रुपये की बयाना राशि की वापसी का कम से कम हकदार था। यह आगे तर्क दिया गया कि भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 49 के तहत संपात्ति उद्देश्यों के लिए एक अपंजीकृत विक्रय अनुबंध साक्ष्य में स्वीकार्य है, और इस प्रकार विचारण न्यायालय ने इसे अनदेखा करने में त्रुटि की है। इन तर्कों के साथ प्रार्थना की गई कि अपील को सुनवाई के लिए स्वीकार किया जाए।
10. मैंने अपीलार्थी के विद्वान अधिवक्ता को सुना और आक्षेपित निर्णय के साथ-साथ रिकॉर्ड पर मौजूद दस्तावेजों का अवलोकन किया।
11. बलराम सिंह बनाम केलो देवी (2024) 12 एससीसी 723 के मामले में सर्वोच्च न्यायालय ने, जहाँ वादी ने अपंजीकृत विक्रय अनुबंध के आधार पर उत्तर प्रदेश में वाद संपत्ति में अपने कब्जे में

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



हस्तक्षेप करने से प्रतिवादी को रोकने के लिए स्थायी निषेधाज्ञा की राहत मांगी थी, निम्नानुसार निर्धारित किया:-

"6. शुरुआत में, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि मूल वादी ने केवल स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री के लिए प्रार्थना करते हुए एक वाद दायर किया था, जिसका दावा 23-3-1996 के विक्रय अनुबंध के आधार पर किया गया था। हालाँकि, यह ध्यान दिया जाना आवश्यक है कि 23-3-1996 का विक्रय अनुबंध दस रुपये के स्टॉप पेपर पर एक अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय अनुबंध था। इसलिए, ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय अनुबंध को साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं माना जाएगा।

7. इस तथ्य के प्रति सचेत होते हुए कि वादी ऐसे विक्रय अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन की राहत प्राप्त करने में सफल नहीं हो सकता क्योंकि वह अपंजीकृत था, वादी ने केवल स्थायी निषेधाज्ञा के लिए एक सरल वाद दायर किया। यह सच हो सकता है कि किसी दिए गए मामले में, एक अपंजीकृत दस्तावेज का उपयोग संपार्श्विक उद्देश्य के लिए किया जा सकता है और/या उस पर विचार किया जा सकता है। हालाँकि, साथ ही, वादी परोक्ष रूप से वह राहत प्राप्त नहीं कर सकता जो वह अन्यथा मूल राहत के वाद में प्राप्त नहीं कर सकता, अर्थात्, वर्तमान मामले में विशिष्ट अनुपालन की राहत।

8. इसलिए, वादी ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय अनुबंध के आधार पर स्थायी निषेधाज्ञा के लिए भी राहत प्राप्त नहीं कर सकता है, विशेष रूप से तब जब प्रतिवादी ने विशेष रूप से कब्जा वापस पाने के लिए प्रतिदावा दायर किया था जिसे विद्वान विचारण न्यायालय द्वारा स्वीकार कर लिया गया था। वादी ने चतुराई से केवल स्थायी निषेधाज्ञा की राहत के लिए प्रार्थना की और विक्रय अनुबंध के विशिष्ट अनुपालन की मूल राहत नहीं मांगी क्योंकि विक्रय अनुबंध एक अपंजीकृत दस्तावेज था और इसलिए ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज/विक्रय अनुबंध पर विशिष्ट अनुपालन की कोई डिक्री पारित नहीं की जा सकती थी। वादी चालाकीपूर्ण प्रारूपण के माध्यम से राहत प्राप्त नहीं कर सकता।

9. उपरोक्त के आलोक में और ऊपर बताए गए कारणों से, विद्वान प्रथम अपीलीय न्यायालय और उच्च न्यायालय, दोनों ने प्रतिवादी के विरुद्ध वादी के पक्ष में स्थायी निषेधाज्ञा की डिक्री पारित करने और मूल प्रतिवादी द्वारा दायर प्रतिदावे को खारिज करने में गंभीर त्रुटि की है।"

(जोर दिया गया)

12. इस न्यायालय ने प्रेम कुमार एवं अन्य बनाम गुरुदेव सिंह एवं अन्य **2024** एससीसी ऑनलाइन आल **7420** के मामले में, यह विचार करते हुए कि क्या विशिष्ट अनुपालन के वाद में अपंजीकृत विक्रय अनुबंध कानूनी रूप से लागू किया जा सकता है, निम्नानुसार निर्धारित किया:-

पुनः :- प्रथम प्रश्न : - क्या दिनांक 31.05.1977 के एक अपंजीकृत विक्रय अनुबंध पर आधारित विनिर्दिष्ट अनुपालन की डिक्री सर्वथा पोषणीय है?

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



18. इस न्यायालय द्वारा निर्मित प्रश्नों के आलोक में, उत्तर प्रदेश राज्य में विक्रय अनुबंध (एएफएस) को पुनः पंजीकृत कराने की आवश्यकता या अनावश्यकता पर टिप्पणी करना आवश्यक नहीं है और क्या वादी ऐसा करने के लिए बाध्य था या नहीं, यह अप्रासंगिक है क्योंकि न्यायालय को अपंजीकृत अनुबंध पर आधारित डिक्री की वैधता का परीक्षण करना है, चाहे उसके पंजीकरण न होने के पीछे कोई भी कारण रहा हो।

19. विक्रय अनुबंध के पंजीकरण की आवश्यकता के संबंध में, यह ध्यान देने योग्य है कि उत्तर प्रदेश नागरिक विधि (सुधार एवं संशोधन) अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57/1976) दिनांक 1-1-1977 से प्रभावी हुआ। इस अधिनियम ने पंजीकरण अधिनियम, 1908 के साथ-साथ संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 और कई अन्य अधिनियमों में संशोधन किया। संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54, जैसा कि उत्तर प्रदेश राज्य में 1-1-1977 से लागू है, निम्नानुसार है:

"धारा 54. "विक्रय" भुगतान किए गए या देने के वचन दिए गए मूल्य, अथवा आंशिक भुगतान और आंशिक वचन के बदले में स्वामित्व का अंतरण है।

विक्रय कैसे किया जाता है- मूर्त स्थावर संपत्ति [***] के मामले में, या उत्तरभोग या अन्य अमूर्त वस्तु के मामले में ऐसा अंतरण केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है।

विक्रय का अनुबंध- स्थावर संपत्ति के विक्रय का अनुबंध वह अनुबंध है कि ऐसी संपत्ति का विक्रय पक्षों के बीच तय शर्तों पर होगा।

यह स्वतः ही ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार उत्पन्न नहीं करता है।

ऐसा अनुबंध केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जा सकता है।"

20. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 3 परिभाषित करती है-

"लिखत"- का अर्थ एक वसीयतेंतर लिखत है।

"पंजीकृत"- का अर्थ उन क्षेत्रों के किसी भी हिस्से में पंजीकृत है जहाँ दस्तावेजों के पंजीकरण को विनियमित करने वाले लागू कानून के तहत इस अधिनियम का विस्तार है।"

21. पंजीकरण अधिनियम, 1908 अधिनियम की धारा 17 प्रावधान करती है कि कुछ दस्तावेजों का अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना आवश्यक है और अन्य दस्तावेजों को पंजीकृत होने से छूट दी गई है। पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17(1)(बी), जैसा कि उत्तर प्रदेश राज्य में लागू है, निम्नानुसार है:

"धारा 17(1)- निम्नलिखित दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे- (1) निम्नलिखित दस्तावेज पंजीकृत किए जाएंगे, यदि वे संपत्ति जिससे वे संबंधित हैं, उस जिले में स्थित हैं जिसमें, और यदि वे उस तारीख को या उसके बाद निष्पादित किए गए हैं जिस पर अधिनियम संख्या सोलह/1864, या भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1877, या यह अधिनियम लागू हुआ या आता है, अर्थात्:-

.....

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



(बी) अन्य वसीयतेतर लिखत जो स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित हो या समाश्रित, वर्तमान में या भविष्य में सृजित करने, घोषित करने, सौंपने, सीमित करने या समाप्त करने का तात्पर्य रखते हों या प्रभावी होते हों।”

22. 1908 के अधिनियम की धारा 17(2)(वी) निम्नानुसार है:

“धारा 17(2)- उप-धारा (1) के खंड (बी) और (सी) की कोई भी बात लागू नहीं होती है-

(वी) उप-धारा (1-ए) में निर्दिष्ट दस्तावेजों के अलावा अन्य कोई दस्तावेज [विक्रय के अनुबंध के अलावा] जो स्वयं स्थावर संपत्ति में किसी अधिकार, हक या हित को सृजित, घोषित, सौंपने, सीमित या समाप्त नहीं करता है, बल्कि केवल एक अन्य दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार सृजित करता है, जो निष्पादित होने पर ऐसा कोई अधिकार, हक या हित सृजित, घोषित, सौंपेगा, सीमित या समाप्त करेगा,

पंजीकरण अधिनियम की धारा 17(2)(वी) में आने वाले शब्द “विक्रय के अनुबंध के अलावा” उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57/1976 द्वारा दिनांक 1-1-77 से सम्मिलित किए गए हैं।

23. संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 की धारा 4 निम्नानुसार है:

“4. अनुबंधों से संबंधित अधिनियमों को अनुबंध अधिनियम के भाग के रूप में और पंजीकरण अधिनियम के पूरक के रूप में लिया जाना। - इस अधिनियम के वे अध्याय और धाराएं जो अनुबंधों से संबंधित हैं, उन्हें भारतीय अनुबंध अधिनियम, 1872 (1872 का नौ) के भाग के रूप में लिया जाएगा।

[और धारा 54, पैराग्राफ 2 और 3, 59, 107 और 123 को भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (1908 का सोलह) के पूरक के रूप में पढ़ा जाएगा।]”

24. इस प्रकार, 1882 के अधिनियम की धाराओं 3, 4 और 54 तथा 1908 के अधिनियम की धारा 17, जैसा कि उत्तर प्रदेश राज्य में लागू है और उत्तर प्रदेश अधिनियम 57/1976 द्वारा संशोधित है, के संयुक्त पठन से यह स्पष्ट है कि उत्तर प्रदेश के किसी भी जिले में स्थित स्थावर संपत्ति के विक्रय का प्रत्येक अनुबंध केवल एक पंजीकृत लिखत द्वारा ही किया जाएगा। भले ही स्थावर संपत्ति के विक्रय का अनुबंध स्वयं ऐसी संपत्ति में कोई हित या प्रभार सृजित नहीं करता है और केवल एक अन्य दस्तावेज प्राप्त करने का अधिकार सृजित करता है जो निष्पादित होने पर ऐसा कोई अधिकार, हक या हित सृजित, घोषित, सौंपेगा, सीमित या समाप्त करेगा, फिर भी, स्थावर संपत्ति के विक्रय के उक्त अनुबंध को उत्तर प्रदेश राज्य में दिनांक 1-1-1977 से पंजीकृत होना आवश्यक है।

25. विचार के लिए अगला प्रश्न यह उठता है कि क्या स्थावर संपत्ति के विक्रय के लिए एक अपंजीकृत दस्तावेज को विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में अभी भी लागू किया जा सकता है। इस स्तर पर, न्यायालय पंजीकरण अधिनियम, 1908 में निहित धारा 49 के साथ-साथ उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 57/1976 द्वारा दिनांक 01.01.1977 से किए गए उत्तर प्रदेश संशोधनों का संदर्भ ले सकता है। किए गए संशोधनों के सावधानीपूर्वक अवलोकन से यह प्रतिबिंबित होगा कि विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में अपंजीकृत अनुबंध की स्वीकार्यता से संबंधित कुछ प्रावधानों को “लोप” (हटा) दिया गया है और पंजीकरण की आवश्यकता को “सम्मिलित” किया गया है। प्रावधान निम्नानुसार है:-

अस्वीकरण

“अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।”



केंद्रीय अधिनियम

"49. पंजीकृत किए जाने वाले दस्तावेजों के पंजीकरण न होने का प्रभाव।- धारा 17 द्वारा [या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) के किसी प्रावधान द्वारा] पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक कोई भी दस्तावेज-

(ए) उसमें शामिल किसी भी स्थावर संपत्ति को प्रभावित नहीं करेगा, या

(बी) गोद लेने की कोई शक्ति प्रदान नहीं करेगा, या

(सी) ऐसी संपत्ति को प्रभावित करने वाले या ऐसी शक्ति प्रदान करने वाले किसी भी लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त नहीं किया जाएगा,

जब तक कि वह पंजीकृत न हो:

[परंतु यह कि स्थावर संपत्ति को प्रभावित करने वाला और इस अधिनियम, या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 (1882 का 4) द्वारा पंजीकृत किए जाने के लिए आवश्यक एक अपंजीकृत दस्तावेज, विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1877 (1877 का 3) के अध्याय दो के तहत विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में [***] या किसी ऐसे संपार्श्विक लेनदेन के साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जा सकता है जिसे पंजीकृत लिखत द्वारा प्रभावी करना आवश्यक नहीं है।]

उत्तर प्रदेश में:

धारा 49 में,-

(i) प्रथम पैराग्राफ में, "या संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 के किसी प्रावधान द्वारा" शब्दों के बाद, "या समय के लिए लागू किसी अन्य कानून के" शब्द सम्मिलित करें;

(ii) खंड (बी) के लिए, निम्नलिखित खंड प्रतिस्थापित करें, अर्थात् :-

(बी) कोई शक्ति प्रदान करना या कोई अधिकार या संबंध सृजित करना, या";

(iii) खंड (सी) में, "ऐसी शक्ति" शब्दों के बाद, "या ऐसा अधिकार या संबंध सृजित करना" शब्द सम्मिलित करें;

(iv) परंतु में, "विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1877 के अध्याय दो के तहत विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में अनुबंध के साक्ष्य के रूप में, या" शब्दों का लोप करें।

[देखें उत्तर प्रदेश अधिनियम 57/1976, धारा 34 (दिनांक 1-1-1977 से प्रभावी)।]

26. इन संशोधनों का परिणाम यह है कि 01.01.1977 से पूर्व, उत्तर प्रदेश में स्थित स्थावर संपत्ति के संबंध में एक अपंजीकृत विक्रय अनुबंध को अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में लागू किया जा सकता था, लेकिन दिनांक 01.01.1977 से प्रभावी पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 में संशोधन के बाद, एक अपंजीकृत अनुबंध को अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन के वाद में लागू नहीं किया जा सकता और न ही इसे साक्ष्य में पढ़ा जा सकता है।"

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



13. शीर्ष न्यायालय ने येल्लापु उमा माहेश्वरी और अन्य बनाम बुद्ध जगदीश्वरराव और अन्य (2015) 16 एससीसी 787 के मामले में, पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 और 49 का विश्लेषण करते हुए यह माना है कि एक दस्तावेज जिसका प्रभाव स्थावर संपत्ति के संबंध में अधिकारों को सृजित करने और छीनने का है, वह अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है और यदि पंजीकृत नहीं है, तो साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है, हालांकि, स्टाम्प शुल्क, दंड, प्रमाण और प्रासंगिकता के भुगतान के अधीन संपार्श्विक उद्देश्य के लिए इस पर भरोसा किया जा सकता है।

14. इस न्यायालय की एक खंडपीठ ने विनोद कुमार और अन्य बनाम सुधा लैंड वेंचर्स एंड होम्स प्राइवेट लिमिटेड 2015 एससीसी ऑनलाइन इला 8778 के मामले में इस मुद्दे पर भी विचार किया है कि क्या अपंजीकृत विक्रय अनुबंध के आधार पर, सीपीसी के आदेश 39 नियम 1 के तहत अस्थायी अंतरिम व्यादेश और विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम के तहत शाश्वत व्यादेश वादी को दिया जा सकता है। उपरोक्त निर्णय के प्रासंगिक पैराग्राफ निम्नानुसार हैं:-

"14. के.बी. साहा एंड संस प्राइवेट लिमिटेड बनाम डेवलपमेंट कंसल्टेंट लिमिटेड [2008 (72) एएलआर 638 (एससी)] के मामले में माननीय शीर्ष न्यायालय ने मुल्ला द्वारा उनके भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 7वें संस्करण के पृष्ठ 189 पर बताए गए निम्नलिखित तथ्यों पर ध्यान दिया।

"कलकत्ता, बॉम्बे, इलाहाबाद, मद्रास, पटना, लाहौर, असम, नागपुर, पेप्सू, राजस्थान, उड़ीसा, रंगून और जम्मू और कश्मीर के उच्च न्यायालयों; अवध के पूर्व मुख्य न्यायालय; पेशावर, अजमेर और हिमाचल प्रदेश के न्यायिक आयुक्त न्यायालय और सर्वोच्च न्यायालय ने यह माना है कि एक दस्तावेज जिसे धारा 17 के तहत पंजीकरण की आवश्यकता है और जो दान या बंधक या विक्रय या पट्टे को साबित करने के लिए पंजीकरण के अभाव में स्वीकार्य नहीं है, वह फिर भी उस व्यक्ति के कब्जे के स्वरूप को साबित करने के लिए स्वीकार्य है जो इसके तहत कब्जा रखता है।"

15. शीर्ष न्यायालय ने निम्नलिखित सिद्धांतों का चयन किया:

1. "पंजीकरण के लिए आवश्यक दस्तावेज पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के तहत साक्ष्य में स्वीकार्य नहीं है।

2. हालांकि ऐसे अपंजीकृत दस्तावेज का उपयोग संपार्श्विक उद्देश्य के साक्ष्य के रूप में किया जा सकता है जैसा कि पंजीकरण अधिनियम की धारा 49 के परंतुक में प्रदान किया गया है।

3. एक संपार्श्विक लेनदेन उस लेनदेन से स्वतंत्र या विभाज्य होना चाहिए जिसके प्रभावी होने के लिए कानून को पंजीकरण की आवश्यकता है।

4. एक संपार्श्विक लेनदेन ऐसा लेनदेन होना चाहिए जिसे स्वयं पंजीकृत दस्तावेज द्वारा प्रभावी करने की आवश्यकता नहीं है, अर्थात्, सौ रुपये और उससे अधिक मूल्य की स्थावर संपत्ति में किसी भी अधिकार, हक या हित को सृजित करने आदि वाला लेनदेन।

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



5. यदि कोई दस्तावेज पंजीकरण के अभाव में साक्ष्य में अस्वीकार्य है, तो उसकी किसी भी शर्त को साक्ष्य में स्वीकार नहीं किया जा सकता है और एक महत्वपूर्ण खंड को साबित करने के उद्देश्य से दस्तावेज का उपयोग करना संपार्श्विक उद्देश्य के रूप में इसका उपयोग करना नहीं होगा।”

16. "संपार्श्विक लेनदेन" शब्द की व्याख्या स्वयं ऐसे लेनदेन के रूप में की गई है जिसे पंजीकृत दस्तावेज द्वारा प्रभावी करने की आवश्यकता नहीं है, अर्थात् 100/- रुपये और उससे अधिक मूल्य की स्थावर संपत्ति में कोई अधिकार, हक या हित सृजित करने वाला लेनदेन।
17. प्रार्थी के विद्वान अधिवक्ता का तर्क है कि भले ही दो विक्रय-विलेख पंजीकृत नहीं थे, लेकिन उन्हें निश्चित रूप से संपार्श्विक उद्देश्य के लिए देखा जाना चाहिए और दो विक्रय-विलेखों के सरसरी अवलोकन से पता चलता है कि 21.2.2014 और 22.2.2014 को, प्रार्थी/वादी को वाद के भूखंडों पर कब्जा दिया गया था और उपरोक्त के आलोक में, विद्वान अधिवक्ता ने आक्षेपित आदेश को सही ठहराने का प्रयास किया।
18. यह प्रस्ताव सही है कि यदि कोई दस्तावेज अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य है और पंजीकृत नहीं किया गया है, तो वह केवल संपार्श्विक उद्देश्यों के लिए साक्ष्य में स्वीकार्य होगा लेकिन संपार्श्विक उद्देश्य का एक सीमित दायरा और अर्थ है। इसका उपयोग यह कहने के उद्देश्य से नहीं किया जा सकता है कि विलेख ने स्थावर संपत्ति के अधिकार को सृजित या घोषित या सौंपा या सीमित या समाप्त कर दिया है। यदि दस्तावेज अपंजीकृत है तो इसका उपयोग यह दिखाने के लिए नहीं किया जा सकता कि इसने स्थावर संपत्ति के अधिकार को सृजित, घोषित, सौंपा या समाप्त किया है। संपार्श्विक उद्देश्य शब्द पक्षकार को विलेख से इनमें से किसी भी कार्य को स्थापित करने की अनुमति नहीं दे सकता है।
19. हमारी राय में, यह तर्क कि इसका उपयोग कब्जे के परिदान के संपार्श्विक उद्देश्य के लिए किया जा सकता है, वादी-प्रार्थी के मामले का बिल्कुल भी समर्थन नहीं करता है क्योंकि सीपीसी के आदेश XXXIX, नियम 2, उप नियम (2) परंतुक (ए) में राज्य संशोधन के माध्यम से, 1.2.1977 से एक रोक लगा दी गई है।
20. नियम 2 में, उप-नियम (2) में, राज्य संशोधन द्वारा निम्नलिखित परंतुक जोड़ा गया है:

"परंतु यह कि ऐसा कोई व्यादेश प्रदान नहीं किया जाएगा-

(ए) जहाँ विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 38 और धारा 41 के प्रावधानों के आलोक में कोई शाश्वत व्यादेश प्रदान नहीं किया जा सकता था।"

21. सीपीसी के आदेश XXXIX, नियम 2, उप नियम (2) परंतुक (ए) के सरसरी अवलोकन से पता चलता है कि अस्थायी व्यादेश वहाँ प्रदान नहीं किया जाएगा जहाँ विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धाराओं 38 और 41 के प्रावधानों के आलोक में कोई शाश्वत व्यादेश प्रदान नहीं किया जा सकता था।

22. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 38 उन प्रावधानों से संबंधित है जब अस्थायी व्यादेश दिए जा सकते हैं और धारा 41 उन प्रावधानों से संबंधित है जब व्यादेश से इनकार किया जा सकता है।

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



23. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 41 के प्रावधान निम्नानुसार हैं:

41. व्यादेश कब मना किया जाता है।- व्यादेश प्रदान नहीं किया जा सकता-

"(ए) किसी भी व्यक्ति को उस वाद के संस्थित होने पर लंबित न्यायिक कार्यवाही को चलाने से रोकने के लिए जिसमें व्यादेश मांगा गया है, जब तक कि कार्यवाही की बहुलता को रोकने के लिए ऐसा अवरोध आवश्यक न हो;

(बी) किसी भी व्यक्ति को उस न्यायालय के अधीनस्थ नहीं होने वाले न्यायालय में कोई कार्यवाही संस्थित करने या चलाने से रोकने के लिए जिससे व्यादेश मांगा गया है;

(सी) किसी भी व्यक्ति को किसी विधायी निकाय में आवेदन करने से रोकने के लिए;

(डी) किसी भी व्यक्ति को आपराधिक मामले में कोई कार्यवाही संस्थित करने या चलाने से रोकने के लिए;

(ई) अनुबंध के उल्लंघन को रोकने के लिए जिसका अनुपालन विशेष रूप से लागू नहीं किया जाएगा;

(एफ) उपताप (न्यूसेंस) के आधार पर, ऐसे कार्य को रोकने के लिए जिसके बारे में यह स्पष्ट नहीं है कि वह उपताप होगा;

(जी) एक निरंतर उल्लंघन को रोकने के लिए जिसमें वादी ने सहमति दे दी है;

(एच) जब न्यास भंग के मामले को छोड़कर किसी अन्य सामान्य प्रक्रिया द्वारा समान रूप से प्रभावशाली राहत निश्चित रूप से प्राप्त की जा सकती है;

(आई) जब वादी या उसके एजेंटों का आचरण ऐसा रहा हो कि वह न्यायालय की सहायता पाने का हकदार न रह जाए;

(जे) जब मामले में वादी का कोई व्यक्तिगत हित न हो।"

24. विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 41(एच) के प्रावधानों के अवलोकन से पता चलता है कि जब न्यास भंग के मामले को छोड़कर किसी अन्य सामान्य प्रक्रिया द्वारा समान रूप से प्रभावशाली राहत निश्चित रूप से प्राप्त की जा सकती है, तो व्यादेश देने का कोई आधार नहीं है।"

(बल दिया गया)

15. शीर्ष न्यायालय ने संजय पालीवाल और अन्य बनाम भारत हेवी इलेक्ट्रिकल्स लिमिटेड अपने कार्यकारी निदेशक के माध्यम से 2026 एससीसी ऑनलाइन एससी 83 के मामले में निम्नानुसार माना:-

"16. जैसा कि विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम, 1963 की धारा 41(एच) से स्पष्ट है, व्यादेश से इनकार करने के वैधानिक आधारों में से एक समान रूप से प्रभावशाली उपाय की उपलब्धता है। यह नियम, कानून द्वारा स्पष्ट रूप से निर्धारित होने के कारण, उन न्यायालयों के विवेक को सीमित करता है जहाँ ऐसा वैकल्पिक उपाय मौजूद है। "समान रूप से प्रभावशाली उपाय" अभिव्यक्ति, जैसा कि उच्च न्यायालय द्वारा सही ढंग से समझाया गया है, उस उपाय को दर्शाती है जो वादी को उसी स्थिति में रखेगी जिसमें वह होता यदि व्यादेश की राहत नहीं मांगी गई होती?"

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



16. शीर्ष न्यायालय ने पधियार प्रहलादजी चेनाजी (मृतक) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से बनाम मनीबेन जगमालभाई (मृतक) कानूनी प्रतिनिधियों के माध्यम से और अन्य (2022) 12 एससीसी 128 के मामले में निम्नानुसार माना:-

"18. अन्यथा गुण-दोष के आधार पर भी, अवर न्यायालयों ने प्रतिवादी 1 को वादी के कथित कब्जे में बाधा डालने से रोकने के लिए स्थायी व्यादेश की डिक्री पारित करने में त्रुटि की है। तर्क के लिए मान लें कि वादी कब्जे में पाया जाता है, उस स्थिति में भी, एक बार जब वादी घोषणा और हक की राहत के संबंध में हार गया है और प्रतिवादी 1 को उसके पक्ष में दिनांक 17-6-1975 के विक्रय विलेख के निष्पादन के अनुसरण में प्रश्नगत संपत्ति का वास्तविक और पूर्ण स्वामी माना गया है, तो वास्तविक स्वामी को उसके विरुद्ध व्यादेश के माध्यम से नहीं रोका जा सकता है। एक दिए गए मामले में, वादी स्थायी व्यादेश के लिए एक साधारण वाद दायर करके भी व्यादेश प्राप्त करने में सफल हो सकता है जहाँ हक पर संदेह हो। हालांकि, एक बार हक के संबंध में विवाद का निपटारा हो जाने और वादी के विरुद्ध निर्णय हो जाने के बाद, उस मामले में, वास्तविक स्वामी के विरुद्ध वादी द्वारा स्थायी व्यादेश का वाद पोषणीय नहीं होगा। ऐसी स्थिति में, वादी के लिए यह तर्क देना खुला नहीं होगा कि यद्यपि वह हक विवाद के संबंध में केस हार गया/गई है, फिर भी प्रतिवादी - वास्तविक स्वामी को उसके कब्जे में बाधा डालने से रोका जाए और उसके कब्जे की रक्षा की जाए।"

(बल दिया गया)

17. उत्तर प्रदेश राज्य में स्थापित कानूनी स्थिति के आलोक में, एक अपंजीकृत विक्रय अनुबंध स्थावर संपत्ति में अधिकारों को लागू करने के लिए अप्रवर्तनीय और साक्ष्य में अस्वीकार्य है। यह भी स्पष्ट है कि वादी ने अनुबंध के विनिर्दिष्ट अनुपालन की राहत नहीं मांगी, जो उसके लिए उपलब्ध उपयुक्त और प्रभावशाली उपाय था। विनिर्दिष्ट अनुतोष अधिनियम की धारा 41(एच) के आलोक में, जहाँ एक समान रूप से प्रभावशाली उपाय उपलब्ध है और उसका अनुसरण नहीं किया गया है, वहाँ व्यादेश की राहत प्रदान नहीं की जा सकती है।

18. यह आगे स्पष्ट है कि वादी ने प्रतिवादी संख्या 1 और 2 को कथित रूप से भुगतान किए गए 30 लाख रुपये की बयाना राशि की वापसी की राहत का दावा नहीं किया। इसलिए, विचारण न्यायालय ने ऐसी राहत न देकर कोई त्रुटि नहीं की। वैसे भी, अपंजीकृत विक्रय अनुबंध से कोई प्रवर्तनीय अधिकार उत्पन्न नहीं होता है। प्रतिवादी संख्या 1 और 2 की ओर से ऐसी कोई स्वीकारोक्ति भी नहीं है कि उन्हें उपरोक्त राशि प्राप्त हुई है।

19. उपरोक्त के आलोक में, वादी द्वारा मांगी गई राहत कानूनी रूप से अप्रवर्तनीय थी, और वाद स्पष्ट रूप से कानून द्वारा वर्जित था।

20. आक्षेपित निर्णय और डिक्री इस न्यायालय द्वारा अपीलीय क्षेत्राधिकार के प्रयोग में किसी हस्तक्षेप की मांग नहीं करते हैं।

21. तदनुसार, अपील गुणहीन होने के कारण सीपीसी के आदेश XLI नियम 11 के तहत प्रवेश स्तर पर खारिज की जाती है। परिणामस्वरूप, आक्षेपित निर्णय और डिक्री दिनांक 21.01.2026 की पुष्टि की जाती है।

(संदीप जैन, न्यायमूर्ति)

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"



17 मार्च, 2026

Translated version. Not for Legal Use.

अस्वीकरण

"अनुवादित निर्णय वादी के समझने हेतु है और इसका किसी अन्य उद्देश्य के लिए प्रयोग नहीं किया जा सकता है। सभी कानूनी और सरकारी उद्देश्यों के लिए, निर्णय का मूल संस्करण ही मान्य होगा।"